

Handbok

Bostadsrättsföreningen Borlängen 5



Tips, regler och bestämmelser
September 2016

Vers. 1.1 sept. 2017.

Se även föreningens hemsida <http://borlangen.se/> för aktuella förändringar.

Innehåll

- En handbok för föreningsmedlemmar
- Om föreningen och huset
- Förvaltning
- Nyinflyttad
- Allmänna ordningsregler
- Renovering av lägenhet
- Att hyra ut i andra hand
- Försäljning och överlåtelse
- Kontaktuppgifter

En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Borlången 5. Om du som läser detta är nyinflyttad vill vi till att börja med hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

Det speciella med bostadsrätten är att man inte äger sin lägenhet utan man äger rätten att bo i den, medan fastigheten gemensamt ägs av medlemmarna i föreningen.

Att bo i bostadsrätt medför både frihet, skyldigheter och ansvar. Vi vill här informera om vad du som ny medlem har att tillgå, beskriva en del regler och ge en del tips och råd för att det ska fungera så bra som möjligt i vårt gemensamma hus.

Om föreningen och huset

Vår fastighet bebyggdes 1960. I huset finns det 48 lägenheter varav 43 är bostadsrätter och 5 är hyresrätter (2017-09-01). Dessutom finns det en gemensamhetslokal, 2 uthyrda lokaler, 44 parkeringsplatser och 4 garageplatser.

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Borlången 5 i Stockholm. Föreningen registrerades 2008-11-04 hos Bolagsverket, ekonomisk plan upprättades 2010-05-19 och registrerades hos bolagsverket 2010-06-16. Föreningen köpte fastigheten 2010-10-05 av Familjebostäder, som fortfarande äger flera av våra grannfastigheter. Föreningens organisationsnummer är 769619-5234.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden". Medlems rätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare (BRI).

Som bostadsrättshavare och medlem äger man rätten att bo i lägenheten. Lägenheten ägs dock av föreningen och medlemmarna gemensamt.

Föreningen ägs av medlemmarna. Varje medlem har en röst på föreningsstämma/årsmöte. Om medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Föreningen har att följa Bostadsrättslagen. Föreningen har upprättat stadgar, som enligt lagen är registrerade och godkända av Bolagsverket.

Föreningen har en styrelse som ska bestå av lägst tre och högst sex ledamöter med lägst 2 och högst fyra suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast första mars och senast före maj månads utgång. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta och rösta på föreningsstämman.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen handhas av Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB och den kamerala förvaltningen av Deloitte AB.

Nyinflyttad

Här finns information för dig som precis har flyttat in i föreningen.

Medlemskap i BRF Borlången 5

I samband med att du köpte din bostadsrätt i föreningen så skickade troligen mäklaren in en ansökan om medlemskap till föreningen. Du skall ha fått reda på att den är beviljad innan du flyttar in.

Försäkringar

Var väldigt noga med att teckna en hemförsäkring. Speciellt innan du börjar med ev. ombyggnader i din nya bostad!

Föreningen har ett gemensamt bostadsrättsskydd tecknat med Folksam. Detta betyder att du inte behöver teckna något bostadsrättstillägg på din hemförsäkring.

Observera att denna försäkring inte ersätter den vanliga hemförsäkringen utan är ett komplement som gör att din hemförsäkring blir billigare. Läs mer om det gemensamma bostadsrättsskyddet på föreningens hemsida:
<http://borlangen.se/boendeinformation/kollektivt-bostadsrattstillagg/>

Hyror och avgifter

Hyror och avgifter betalas månatligen i förskott och avier skickas ut från vår ekonomiska förvaltning Agentia en gång per kvartal.

Vår ekonomiska förvaltare Deloitte besvarar frågor om avier, hyror, avgifter och inbetalningar.

- Telefon: 08-522 18 242, telefontider 8-18
- Email: kundtjanst@agentaforvaltning.se

Betala månadsavgift

Betalningsansvarig är den som är medlem (boende) i bostadsrätten den första i månaden, enligt de överlåtelsehandlingar som inkommit till föreningen. Om flytt sker mitt i månaden så uppmanas köpare och säljare att själva reglera avgiften sinsemellan enligt eget tycke.

Autogiro

När vi glömmer bort att betala hyran eller avgiften i tid så skickas automatiskt en påminnelse dag ett och efter 10 dagar ett inkassokrav. När detta sker uppstår kostnader både för oss som boende och för föreningen. Styrelsen rekommenderar därför att vi betalar våra hyror/avgifter med autogiro.

Blanketten finns att ladda ner på föreningens hemsida eller kan beställas hos Deloitte.

När man just flyttat in tar det några veckor innan första avin kommer i brevlådan. Du är inte bortglömd och det finns ingen risk för inkasso för nyinflyttade.

Nycklar

Nycklar till förråd, lägenhet och port samt parkeringsbevis och passerbrickor är personliga och en del i överlåtelsen av bostadsrätten och efterfrågas i första hand hos mäklare och säljare av bostadsrätten. Styrelsen kan dock hjälpa till med information hur man köper nya om det saknas.

Elektroniska nyckelbrickor

Varje hushåll har initialt tilldelats fyra brickor. En limefärgad och en blå bricka som fungerar vid alla passager försedda med elektronisk läsare och för tvättstugebokning. Övriga brickor, en grå och en cerise, fungerar enbart för passage till cykelrum och entréport.

Brickor som tappats bort ska alltid utan dröjsmål anmälas till styrelsen som spärrar dessa. Man kan sen om man vill beställa en ersättningsbricka som kostar 200 kr, men det är naturligtvis frivilligt.

De passager som är försedda med elektroniska läsare är; portentrén, tvättstugan, större cykelrummet, passagen till förråden i källaren och passagen till vindsförråden.

Namn på ytterdörr och elektronisk anslagstavla

Boende som önskar få en namnremsa att märka om namntexten på sin dörr med eller om namnet på den elektroniska anslagstavlan ska ändras, kan kontakta styrelsen för hjälp.

Elabonnemang

Varje lägenhet har ett eget elabonnemang. Du ska se till att teckna avtal. Ellevio (Fortum) är nätleverantör men du kan fritt välja elleverantör. Var noga med att uppge rätt identifikationsnummer för din elcentral när du tecknar elabonnemang!

Internet och kabel-TV

Fiberanslutning

Optisk fiber finns indraget i fastigheten och lägenheterna har ett bredbandsskåp i hallen med ethernetanslutningar monterade i alla rum. Via denna fiberanslutning kan man ansluta Bredband (Hastigheter upp till 1000/100 Mbit/s), TV och telefoni till valbar tjänsteleverantör.

På vår hemsida finns en länk till föreningens kommunikationsoperatör Bredbandswebben, där du kan se vilka tjänsteleverantörer som är valbara samt klicka vidare för att beställa på leverantörens hemsida.

<http://borlangen.se/boendeinformation/internet-och-kabel-tv/>

Bredbandswebben är operatörsneutral. Det innebär att flera tjänsteleverantörer ansluts till nätet och konkurrerar på lika villkor vilket skapar ett brett tjänsteutbud med bra prissättning och många välkända varumärken.

För tillfället (2017-09-01) kan du välja mellan följande tjänsteleverantörer: AllTele, Bahnhof, Boxer, Bredband2, Internetport, NETatONCE, Riksnet, Servado, T3, Telia, Tyfon, Universal, och VIASAT.

Kabelanslutning

Inom fastigheten är vi anslutna till Com Hem som erbjuder bredband, tv och telefoni via kabel. I hyran/Avgiften ingår de fria digitala kanalerna SVT1, SVT2, SVT24/SVTB (Barnkanalen), Kunskapskanalen, TV4, TV6 samt Axess TV. Övriga kanaler mot abonnemang.

Problem

Om du har problem med kabelanslutning eller fiberanslutning så vänder du dig i första hand till din tjänsteleverantör; d.v.s. ComHem, Telia, Bahnhof o.s.v.

Cykelrum och barnvagnsrum

Vi har både cykelrum och barnvagnsrum i föreningen. Barnvagnsrummet ligger till höger i passagen till porten. Ett cykelrum ligger till höger om ingången till trapphuset och består av ett yttre och ett inre cykelrum. Ett annat cykelrum ligger till vänster om ingången i passagen till porten. Cykelparkering med cykelställ finns utanför porten.

I cykelrummet och på cykelparkeringen parkerar vi fungerande cyklar som används. Opumpade cyklar och renoveringsobjekt placeras i våra förråd.

Varje år genomför styrelsen en cykelrensning, där omärkta cyklar sorteras bort. Detta görs för att frigöra utrymme för de cyklar som används. Information om cykelrensningen delas ut med god framförhållning så att alla cykelägare har tid att märka upp sina cyklar.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd. De flesta lägenheter har sitt på vinden men vissa har förråd i bottenplanet.

Tvättstuga

Tvättstugan ligger i entréplan med ingång på höger sida från trappentrén.

Tvättstugetid bokas med passerbricka för låssystemet på elektroniska informationstavlan i entréhallen eller via föreningens hemsida:

<http://borlängen.se/>

Observera att torktumlare kan startas först efter 30 minuter och användas 30 minuter efter tvättpassetts sluttid.

Parkering och garage

Föreningen har 44 parkeringsplatser och 4 garageplatser för uthyrning.

Kostnaden för att hyra dessa är för närvarande:

- Parkeringsplatser 400 kr/månad.
- Garage 1000 kr/månad.

Läs mer på vår hemsida om hur du gör om du vill hyra p-plats eller ställa dig i kö för garage: <http://borlängen.se/ansok-om-parkeringsplats/>

Observera att vid avflyttning från Borlången 5 så sker ej automatisk uppsägning av garage- och parkeringsplats utan de måste sägas upp separat och den uppsägningstid som gäller framgår av ditt garage- eller parkeringsplatskontrakt.

Gästparkering

Det finns för närvarande två parkeringsplatser avsedda för besökare till fastigheten Brf Borlången 5 där besökare får parkera under en begränsad tid, max ett dygn. Boende i huset får inte använda sig av gästparkeringen.

En gästparkeringslapp utfärdad av parkeringsbolaget läggs väl synlig i bilens framruta. Om du saknar gästparkeringslapp hör i första hand med föregående boende eller mäklaren.

Styrelsen delar gratis ut ett nytt parkeringstillstånd till varje lägenhet vid varje årsskifte. Ett extra parkeringstillstånd debiteras för närvarande med 200 kronor.

Sopor

Hushållssopor

Sopskåpen placerade framför vår fastighet är enbart till för hushållssopor. Soporna paketeras väl och slängs inuti sopskåpet. Inga sopor får ställas framför sopskåpen.

Matavfall

Matavfall sorteras ut och läggs i speciell matavfallspåse. Matavfallspåsen slängs sedan i det bruna kärlet till vänster om vanliga hushållssoporna. Matavfallspåsar finns att hämta bredvid föreningsförrådet i källaren.

Hushållssopor och matavfall töms vanligen måndag och torsdag.

Källsortering

För källsortering av glas, plast, metall, tidningar, kläder, batterier m.m. så finns det en återvinningsplats bakom Second Hand-butiken vid Valla torg.

Grovavfall, elavfall och farligt avfall

Grovavfall, elavfall och farligt avfall skall lämnas till återvinningscentral. Återvinningscentraler i närheten är Östberga (närmast) eller Vantör i Högdalen (bredare utbud).

Föreningen tar in en stor container varje vår och höst i samband med vår och höststädning då man kan passa på att slänga sina grovsopor.

Farligt avfall och småelektronik

Farligt avfall och småelektronik kan även lämnas till den mobila miljöstationen, som stannar vid Hjälmarsvägen 26 vid Årsta Torg 4 gånger per år.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall kan även lämnas på miljöstation. De två närmaste är Miljöstation Hammarby Sjöstad och Miljöstation Johanneshov

Hjärtstartare

Föreningen hyr en hjärtstartare som sitter på våningsplan 6 (i mitten av huset).

Föreningslokal

Boende har möjlighet att disponera en mindre föreningslokal. Där finns bord och stolar, ett utrustat köksskåp med tallrikar, glas, bestick och annat som kan behövas vid ett mindre kalas. Ett pentry med kokplattor, kyl/frys, micro, kaffebryggare, vattenkokare etc. finns också att tillgå. Här finns också en toalett och ett städskåp utrustad med städartiklar mm.

Att hyra lokalen kostar 300 kr. Lokalen hyrs dygnsvis. Av praktiska skäl är det tänkt att uthyrningen är från kl. 12.00 förhyrningsdagen till kl. 12.00 nästa dag. Om uthyrningen inte krockar med annan uthyrning eller annan aktivitet finns möjlighet till justering av uthyrningstiden. t.ex. 15.00 – 15.00 eller 11.00 – 11.00.

Om du vill boka föreningslokalen, så mejla styrelsen på: styrelsen@borlangen.se. Man ska i samband med förhyrning också fylla i ett hyreskontrakt i två exemplar och

lägga i föreningsbrevlådan i entrén.

Läs mer på hemsidan om ordningsregler och för att ladda ner hyreskontraktet:
<http://borlangen.se/foreningslokal/>

Inglasning av balkong

Föreningen har ett gemensamt Bygglov för balkonginglasningar. Balkonginglasning ska ske enligt detta bygglov.

Andrahanduthyrning

Föreningen är i grunden positiv till att vi kan hyra ut våra lägenheter i andra hand. Vi ska ha en positiv inställning till att vi kan behålla vår bostadsrätt när en situation uppstår där vi behöver hyra ut den under en tid.

Läs mer om de regler som gäller i avsnitt "Att hyra ut i andrahand".

Trivselregler för boende i BRF Borlängen 5



Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med ett delat intresse för vårt boende. Som medlem i bostadsrättsföreningen Borlängen 5 äger och förvaltar vi gemensamt huset vi bor i. Det finns en del saker som kan göra vårt boende mer trivsamt. En del av dem har vi försökt skriva ner i våra trivselregler.

Omkring fastigheten

Parkera din cykel, eller moped, på den plats det är avsett.

Cyklar kan parkeras i cykelrummet eller i cykelställ utomhus. Mopeder får endast parkeras utomhus.

Släng skräp i papperskorg eller ta med det.

Släng inga cigarettfimpar på vår gård utan fimpå din cigarett i askoppen som finns utanför ingången eller ta hand om den på annat sätt.

Rasta inte hundar eller katter på föreningens område.

Gästparkering.

Gästparkeringen är avsedd endast för besökare till fastigheten Brf Borlången 5 och under en begränsad tid, max ett dygn. Boende i huset får inte använda sig av gästparkeringen.

Fastigheten

Alla bör vårda sig om fastigheten då alla saker som måste åtgärdas bekostas av oss alla gemensamt.

Se till att dörrar går i lås, såväl ytterdörrar som dörrar till cykelrum, vind etc. På det sättet minskar vi risken för oönskat besök. Av samma skäl skall portkoden inte lämnas ut till obehöriga.

Trapphus, entré och andra lokaler

Självljart är rökning inte tillåten i några gemensamma lokaler som t.e.x. trappan, hissen, vinden etc.

Om du råkar spilla något så torkar du självljart upp det igen.

Det får inte stå barnvagnar, rollatorer, cyklar eller annat gods utanför era dörrar.

Trappan är er utrymningsväg vid brand och måste vara framkomlig.

Balkonger

Den som vill ha balkonglådor måste ha dem på insidan av balkongräcket. Detta för att ingen nedanför skall riskera att skadas.

Det är inte tillåtet att mata fåglar på eller från balkongen. Rester av fågelmat kan locka råttor till våra hus. Dessutom är det otrevligt för grannarna med fågelbajs och matrester som hamnar på deras balkong.

Av samma skäl som ovan är det inte heller tillåtet att skaka mattor, dukar, sängkläder eller annat från fönster eller balkong.

Grillning på balkong får endast ske med elgrill för att minimera störningen för grannarna.

Ombyggnad av lägenhet

Om en bostadsrättsinnehavare vill göra ändringar som innefattar andra ändringar än att måla/tapetsa eller byta golv behöver detta anmälas till styrelsen innan byggstart.

Detta kan vara ombyggnation av kök, igensättning av dörr eller annat som ändrar planlösningen av lägenheten.

Bärande väggar får ej förändras utan att där måste anmälan till Byggnadsnämnden göras och godkännande fås, innan ett eventuellt ingrepp görs. Detta beror på huskonstruktionens och boendes säkerhet.

Styrelsen vill också i sådana fall också se och godkänna konstuktörens

ansvarsförsäkring. Innan sådant arbete startas måste skriftligt godkännande fås av styrelsen.

De som bor i hyresrätt hos BRF Borlängen 5 har lite mindre frihet i vad som kan göras inom lägenheten. Även dessa skall kontakta styrelsen med sina önskemål för diskussion.

Den som genomför arbete i sin lägenhet ansvarar för att samtliga byggsopor bortforslas.

Ytterdörrar

Nya säkerhetsdörrar ska vara lika originaldörrarna, mindre avvikelse i utformning får förekomma, färgen skall vara brun liknande den nyans som originaldörrarna har.

Trapphus

Ställ inte cyklar, barnvagnar eller andra transportmedel i port, farstu eller gångar och belamra inte heller allmänna utrymmen med personliga tillhörigheter.

Lägg inte torkmatta utanför lägenhetsdörr då detta hindrar städningen.

Sopor

Sopskåpen är placerade framför vår fastighet är enbart till för hushållssopor. Soporna paketeras väl och slängs inuti sopskåpet. Inga sopor får ställas framför sopskåpen.

Grovsopor och byggsopor får absolut inte kastas i sopskåpen.

För att hålla vår ingång ren och snygg skall alla byggsopor och även Big Bags bortforslas inom 24 timmar.

Föreningen tar också in en stor container varje vår och höst i samband med vår och höststädning då man kan passa på att slänga sina grovsopor.

Informationstavlan.

Det är absolut förbjudet att riva ner eller göra åverkan på information på anslagstavlan.

Köksfläktar.

Det är endast tillåtet att använda kolfilterfläktar. Fläktar får inte vara kopplade till utsug i kök eller annat utrymme då det stör ut systemet och innebär att ditt matos trycks ut i alla andra lägenheter. OVK d.v.s. besiktning av fläktsystemet görs med jämna mellanrum och upptäcks det att någon kopplat sin köksfläkt till utsuget kommer lägenhetsinnehavaren åläggas att återställa ingreppet på egen bekostnad.

Lägenhetsförråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd. De flesta lägenheter har sitt på vinden men vissa har förråd i bottenplanet.

Använd enbart det förråd som är märkt med ditt lägenhetsnummer och som hör till din lägenhet. Även om du råkar se ett tomt förråd så hör det till någon annan lägenhet och det är inte tillåtet att använda det, om du inte enats med innehavaren först.

Ingenting får förvaras utanför förråden. Det är inte heller tillåtet att använda vinden eller passagen in i den som grovsoprum.

När du lämnar vinden, se till att dörrarna går igen samt att ljuset är släckt.

Produkter som är brandfarliga (Bensin, Diesel, Fyrverkeriartiklar mm o.s.v.) får naturligtvis inte förvaras i förrådet.

Störningar

Som boende i lägenhet får man räkna med att höra sina grannar då och då. Våra golv är grannens tak och det bor någon på andra sidan väggen. Det är därför viktigt att vi respekterar våra grannars behov att ibland slippa höra oss. Därför bör vi inte låta till exempel stereo, tv eller datorer stå på med för hög volym. Detta är särskilt viktigt mellan kl. 22.00 och 07.00, då vi bör vara extra tysta.

Störande arbeten såsom bilning, borrning, slipning etc. får endast utföras under helgfria vardagar mellan kl. 08.00 – 17.00 och måste i god tid i förväg aviseras i entrén och/eller hissarna med namn och telefonnummer till ansvarig bostadsrättshavare.

Dessutom skall alla större ingrepp i förväg godkännas av styrelsen, se mer information under rubriken "Ombyggnad av lägenhet".

Egna arbeten såsom enstaka håltagning för upphängning av skåp eller liknande får även utföras under lördag/söndag/helgdag mellan kl. 10.00 – 15.00. Sådana arbeten behöver inte aviseras i förväg, men kan vara att rekommendera för granntrivseln.

Självklart ser du till att byggsopor forslas bort varje dag!

Dessa trivselregler antagna av [styrelsen](#) för Borlången 5 och senast korrigerade vid styrelsemöte mars 2017.

Renovering av lägenhet

Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svara för underhållet av lägenheten.

Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som serverar fler än en lägenhet. Föreningen står

för elinstallationer fram till lägenhetens elmätare, men ej el-centralen. Värme och radiatorer ansvarar föreningen för.

Du ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter enl. stadgarna 5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el vatten och ventilation till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordning; dörrar; glas och bågar i fönster inklusive tätlistor; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Förändringar som kräver tillstånd

Smärre förändringar

Om en bostadsrättsinnehavare vill göra ändringar som bara berör ytskiktet t.ex. att måla/tapetsa innerväggar, innerdörrar, insidan av ytterdörr, element, skåpdörrar, innertak, invändiga dörr/fönsterbågar, garderobsdörrar mm. och/eller byta golv behöver denne inte anmäla detta till styrelsen.

Väsentliga förändringar som kräver tillstånd från styrelsen

Vid väsentliga förändringar måste man ha tillstånd från styrelsen innan arbetet påbörjas. §9. Exempel på väsentliga förändringar är:

- Förändringar som ändrar planlösningen av lägenheten, t.ex. igensättning av dörr, borttagning av icke bärande vägg.
- Förändringar i våtutrymme.
- Förändringar i kök annat än ytskikt.
- Förändringar i lägenhetens ventilation exempelvis installation av köksfläkt.

Köksfläktar

Det är endast tillåtet att använda kolfilterfläktar. Fläktar får inte vara kopplade till

utsug i kök eller annat utrymme då det stör ut systemet och innebär att ditt matos trycks ut i andra lägenheter. OVK d.v.s. besiktning av fläktsystemet görs med jämna mellanrum och upptäcks det att någon kopplat sin köksfläkt till utsuget kommer lägenhetsinnehavaren åläggas att återställa ingreppet på egen bekostnad.

Detta är med hänsyn till den gemensamma fastigheten och de boendes säkerhet och komfort.

Väsentliga förändringar som kräver bygglov/byggstartsansmälan och tillstånd från styrelsen

Exempel på ombyggnad som kräver byggstartsansmälan/bygglov och tillstånd från styrelsen är förändring i bärande väggar och inglasning av balkong.

Innan sådant arbete startas måste:

- bygganmälan göras/byggnadstillstånd sökas hos byggnadsnämnden och godkännande fås.
- styrelsen se och godkänna konstruktörens ansvarsförsäkring.
- protokollfört beslut tas av styrelsen och **skriftligt** godkännande fås.

Inglasning av balkong

Föreningen har redan ett gemensamt bygglov för balkonginglasningar som skall följas. Se bygglovet på <http://borlangen.se/inglasning-av-balkong/>

Hyresrätter

De som bor i hyresrätt hos BRF Borlängen 5 har lite mindre frihet i vad som kan göras inom lägenheten. Även dessa skall kontakta styrelsen med sina önskemål för diskussion.

Tillstånd för ombyggnation

Anledningen till att du behöver tillstånd innan väsentliga förändringar av lägenheten är för att:

- Föreningen ska ha möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar att riva och sedan ska återställa.
- Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden.
- Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bär ansvaret för att arbetet blir utfört på ett yrkesmässigt sätt.

Ansökan ska ske **skriftligt** till styrelsen@borlangen.se. Skicka med en beskrivning av det arbete du vill göra inklusive en ritning. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och om den personen är behörig att utföra det eller inte.

Arbete skall alltid göras på ett yrkesmässigt sätt vilket innebär att det inte alltid behöver vara en behörig yrkesman eller firma som gör arbetet utan arbetet skall göras som om en yrkesman hade utfört det. Ansvarig för arbetet är den som har beställt

arbetet, sk.byggherren.

Föreningen tillåter dock inte någon annan än ett behörigt företag när det gäller arbete med fastighetens värmeanläggning, vattenledningar och el-system vilket i efterhand alltid skall kunna verifieras.

Att hyra ut i andra hand

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är ganska tillåtande när det gäller rätten att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand.

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand krävs dock att styrelsen alltid godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. I annat fall är det ett brott mot Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Kopia på andrahandskontraktet ska också skickas till styrelsen.

Villkoret du måste uppfylla är att du under en viss tid inte kan använda lägenheten, exempelvis på grund av arbete eller studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har *beaktansvärda skäl* till att andrahandsuthyrningen ska tillåtas, t.ex. för att provbo med sambo.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att en andrahandshyresgäst följer föreningens ordningsregler och stadgar. Om det uppstår större störningar kan din bostadsrätt bedömas som förverkad och du blir av med din bostadsrätt.

Andrahandsuthyrning debiteras med för närvarande (2017) med 373 kronor per månad.(10% av ett prisbasbelopp (44 800) /12). Se även § 4, Insatser och avgifter samt § 12 Andrahandsuthyrning i stadgar.

Försäljning och överlåtelse

Betala månadsavgift

Betalningsansvarig är den som är medlem (boende) i bostadsrätten den första i månaden, enligt de överlåtelsehandlingar som inkommer föreningen. Om flytt sker mitt i månaden så uppmanas köpare och säljare att själva reglera avgiften sinsemellan enligt eget tycke.

Nycklar

Nycklar till förråd, lägenhet och port samt parkeringsbevis och passerbrickor är personliga och en del i överlåtelsen av bostadsrätten

Parkering

Observera att vid avflyttning från Borlången 5 så sker ej automatisk uppsägning av garage- och parkeringsplats utan de måste sägas upp separat och den uppsägningstid som gäller framgår av ditt garage- eller parkeringsplatskontrakt.

Tänk på att lämna över gästparkeringslappen till den nya ägaren/hyresgästen.

Överlåtelseavgift

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1.108 kronor.

Kontaktuppgifter

Styrelsen

Kontakta styrelsen om du t.ex. vill anmäla en borttappad passerbricka eller gästparkeringstillstånd, upplever problem i huset eller har olika tips och idéer.

Email: styrelsen@borlangen.se

Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB

Felanmälan och Fastighetsskötsel. Hit vänder du dig som boende för teknisk felanmälan. Tänk dock på att om du bor i bostadsrätt så är det du som ansvarar för din bostads inre underhåll.

Telefon: 08 – 662 18 15

Email: mrf@marthsrepus.se

Agenta

Hit vänder du dig som boende om du har frågor gällande avier, hyror, avgifter, inbetalningar, mäklabilder m.m. Agenta sköter även vårt lägenhetsregister och besvarar frågor om pantbrev, ägandeförhållanden m.m. Hit vänder man sig också för autogiro.

Agenta

Telefon: 08-522 18 242, telefontider 8-18

Email: kundtjanst@agentaforvaltning.se

Autogiro

Blanketten skickas till:

BRF BORLÅNGEN 5

c/o Agenta

Box 84

831 21 Östersund

Amsler Hiss

Om hissen står still eller någon person sitter fast i hissen felanmäls detta hos Amsler hiss.

Telefon: 08-746 80 25, dygnet runt

Nordic Loss

Skadeanmälan gemensamt Bostadsrättsskydd.

Telefon: 08-411 11 60

E-post: info@nlaab.com

Postadress: Box 1141, 171 22 Solna

Ange försäkringsnummer 50-167480-0 och BRF Borlången 5.

Anticimex

Hit vänder du dig omgående om du har problem med skadedjur eller misstänker skadedjur. Föreningen har Fullserviceavtal och saneringsavtal med Anticimex. Det kostar dig som boende ingenting att få din lägenhet sanerad. Ange BRF Borlången 5 och försäkringsbolag Folksam Försäkringsnummer: 309775.

Telefon: 08-517 634 002

Bergs Lås

Hit vänder du dig om du behöver ny portnyckel. Du behöver visa hyres/avgiftsavi och giltig legitimation. Vi rekommenderar också Bergs Lås för inköp av ny cylinder till lägenhet då man kan få lägenhetsnycklar som även passar som portnyckel.

Telefon: 08-863030

Email: info@begslas.se

Om du önskar ny passerbricka vänder du dig dock till styrelsen.

Kabel och Optisk Fiber

Om du har problem med kabelanslutning eller fiberanslutning så vänder du dig i första hand till din tjänsteleverantör; d.v.s. ComHem, Telia, Bahnhof o.s.v.